

Vergaderjaar 2013–2014

33 698

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie

A

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

4 maart 2014

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is om Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te wijzigen in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 237, derde lid, komt te luiden:

3. In deze afdeling wordt verstaan onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen zaken en diensten worden aangewezen waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten.

B

Artikel 253 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

- a. in de aanhef wordt «drie maanden» vervangen door: vier maanden;
- b. in onderdeel b wordt «zes weken» vervangen door: drie maanden.

2. In het derde lid wordt «drie maanden» vervangen door: vier maanden.

C

Artikel 258 komt te luiden:

Artikel 258

1. Indien de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte en bij die overeenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs is vastgesteld, kan de huurder aan de verhuurder een voorstel doen tot vaststelling van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

2. Een voorstel als bedoeld in lid 1 moet ten minste twee maanden voor de voorgestelde dag van ingang van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten schriftelijk worden gedaan en dient te vermelden:

- a. de geldende prijs;
- b. de voorgestelde huurprijs;
- c. het voorgestelde voorschot van kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten, en
- d. de voorgestelde dag van ingang van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

3. Indien de verhuurder niet instemt met een voorstel als bedoeld in lid 1, kan de huurder tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop dit voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. De huurcommissie stelt de huurprijs vast en, voor zover nodig, het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

4. Indien een overeenkomst tot vaststelling van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan lid 1 en lid 2, aanhef en onder b, c of d, blijft de voordien geldende prijs verschuldigd, tenzij blijkt dat de verhuurder niet door het verzuim is benadeeld.

D

Artikel 259 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. De betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder is overeengekomen. Bij gebreke van overeenstemming belooft de betalingsverplichting met betrekking tot kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter het bedrag dat in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften of met hetgeen als

een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd, en met betrekking tot servicekosten het bedrag dat bij ministeriële regeling is vastgesteld.

2. In het tweede lid wordt «servicekosten» vervangen door: kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.

E

Artikel 260 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt voor «servicekosten» ingevoegd: kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en.

2. Na het tweede lid wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Bij het verzoek neemt de verhuurder de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten op in een bij ministeriële regeling vastgesteld formulier.

F

In artikel 261 wordt «servicekosten» telkens vervangen door: kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.

ARTIKEL II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, tweede lid, wordt «servicekosten» vervangen door: kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.

B

Artikel 4, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de onderdelen f en g wordt voor »servicekosten» ingevoegd: kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en.

2. In onderdeel h wordt «servicekosten» vervangen door: kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.

C

In artikel 7, eerste lid, wordt «een natuurlijke persoon of een rechtspersoon is.» vervangen door: een huurder of een verhuurder is. Het bedrag van dat voorschot en die vergoeding dat voor de huurder wordt vastgesteld, geldt eveneens voor de verhuurder die door het verstrekken van bij ministeriële regeling te bepalen gegevens aantoont dat hij een natuurlijke persoon is.

D

In artikel 8 wordt «een natuurlijke persoon of een rechtspersoon is.» vervangen door: een huurder of een verhuurder is. Het bedrag van die vergoeding dat voor de huurder wordt vastgesteld, geldt eveneens voor de verhuurder die door het verstrekken van bij ministeriële regeling te bepalen gegevens aantoont dat hij een natuurlijke persoon is.

E

Aan artikel 9 worden drie leden toegevoegd, luidende:

3. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:260, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek is het verzoek niet-ontvankelijk indien het voorwerp van geschil een bedrag van minder dan € 36 belooft.

4. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:261, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek is het verzoek niet-ontvankelijk indien het voorwerp van geschil een bedrag van minder dan € 3 per maand belooft.

5. De bedragen, genoemd in het derde en vierde lid, kunnen bij ministeriële regeling hoger of lager worden gesteld.

F

Artikel 16, vierde lid, vervalt, onder vernummering van het vijfde tot het vierde lid.

G

In het opschrift van paragraaf 7 wordt «servicekosten» vervangen door: kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.

H

Artikel 17 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek oordeelt de huurcommissie dat de voorgestelde huurprijs redelijk is als deze niet lager dan 55% van de overeengekomen prijs en het voorgestelde voorschotbedrag voor de kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten niet lager dan 25% van de overeengekomen prijs is. Indien de huurcommissie van oordeel is dat de voorgestelde huurprijs niet redelijk is, stelt zij deze vast op 55% van de overeengekomen prijs en, voor zover nodig, het voorgestelde voorschotbedrag op 25% van de overeengekomen prijs.

2. Het tweede lid vervalt, onder vernummering van het derde tot het tweede lid.

I

Na artikel 17 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 17a

1. Ingeval bij een verzoek als bedoeld in artikel 7:249, 7:253, 7:254, 7:255, 7:257, tweede lid, 7:260 of 7:261, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, blijkt dat de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte en bij die overeenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs is vastgesteld, kan de huurcommissie, voordat een uitspraak wordt gegeven, ambtshalve de huurprijs vaststellen op 55% van de overeengekomen prijs en, voor zover nodig, het voorschotbedrag voor de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten op 25% van de overeengekomen prijs.

2. Artikel 17, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

J

In het opschrift van paragraaf 8 wordt «servicekosten» vervangen door: kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.

K

Artikel 18 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt «servicekosten» vervangen door: kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.

2. Na het tweede lid worden twee leden toegevoegd, luidende:

3. Indien de verhuurder gebruik heeft gemaakt van het formulier, genoemd in artikel 7:260, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, toetst de huurcommissie de servicekosten aan de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid.

4. Indien de verhuurder geen gebruik heeft gemaakt van het formulier, bedoeld in artikel 7:260, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, dan wel indien dat formulier onvolledig is ingevuld, stelt de huurcommissie de servicekosten vast op een bij ministeriële regeling vastgesteld bedrag of indien de zaak of dienst door de verhuurder niet is geleverd op € 0.

L

In het opschrift van paragraaf 9 en in artikel 19 wordt «servicekosten» telkens vervangen door: kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.

ARTIKEL III

In artikel 1 van hoofdstuk 1 van bijlage 2 bij de Algemene wet bestuursrecht wordt in de alfabetische rangschikking ingevoegd:

Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte: de artikelen 7, tweede, derde, vijfde, achtste en negende lid, en 7a, derde lid

ARTIKEL IV

1. De op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij de huurcommissie aanhangige verzoeken worden met toepassing van het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht behandeld door de huurcommissie.

2. Op een verzoek aan de huurcommissie als bedoeld in artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek dat betrekking heeft op kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten waarvoor de verhuurder voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de huurder een overzicht van de kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten heeft verstrekt binnen de gestelde termijn van zes maanden als bedoeld in artikel 7:259, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, is het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht van toepassing.

3. In geschillen die op de dag van inwerkingtreding van deze wet aanhangig zijn over uitspraken van de huurcommissie, op grond van de artikelen 7, tweede, derde, vijfde, achtste en negende lid en 7a, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

ARTIKEL V

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,